Crowdfunding und Immobilien

Text: Stephanie Eichenberger

Einleitung

Die Digitalisierung macht auch vor der Immobilienbranche nicht Halt. Crowdfunding hat vor ein paar Jahren Eingang in den Immobilienbereich gefunden und ist zurzeit auf dem Weg, sich einen festen Platz bei der Immobilienfinanzierung zu erobern. In der Schweiz sind auf dem Markt nicht mehr nur rein digitale Anbieter, sondern auch traditionelle Unternehmen mit digitalen Angeboten präsent. Gleichzeitig hat die Politik die Zeichen der Zeit erkannt und ist bestrebt, mit regulatorischen Erleichterungen die Markteintrittshürden für Fintech-Angebote zu verringern.

Was ist Crowdfunding?

Wie der Name besagt, dient das Crowdfunding der Mittelbeschaffung von einer Vielzahl von Personen. Der Kapitalsuchende schreibt sein Projekt und den entsprechenden Finanzierungsbedarf auf einer Internetplattform aus. Wird der erforderliche Finanzierungsbetrag erreicht, indem eine Vielzahl von Kapitalgebern Teilbeträge zur Verfügung stellt, wird das Projekt durchgeführt. Die Crowdfunding-Plattform dient als Vermittlerin zwischen Kapitalnehmern und Kapitalgebern. Das vermittelte Rechtsgeschäft kommt direkt zwischen dem Kapitalgeber und dem Kapitalnehmer zustande. In der Praxis werden folgende Formen des Crowdfundings unterschieden:

- Crowdsupporting (reward based, Crowdsponsoring)
- Crowddonating (donation based)
- Crowdlending (lending based, peer-to-peer)
- Crowdinvesting (equity based)

Das Crowdsupporting und das Crowddonating haben überwiegend ideellen Charakter, weshalb nachfolgend nicht näher darauf eingegangen wird. Für den Immobilienbereich von Relevanz sind das Crowdlending und das Crowdinvesting.

Crowdlending

Mittels Crowdlending wird Fremdkapital für die Finanzierung von Immobilien beschafft. Zwischen den Kapitalgebern (Investoren) und dem Kapitalnehmer bestehen einzelne Darlehensverhältnisse. Die Crowdfunding-Plattform handelt als Kreditvermittlerin. Daneben erbringt sie oft weitere Leistungen wie Daten- oder Internetseiten-Hosting, Werbung, Projektprüfung, Prüfung der Projektfinanzierung, Bonitätsprüfung der Kapitalgeber oder Inkasso.

Die steuerliche Behandlung von Crowdfunding-Transaktionen richtet sich nach ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt. Zurzeit existiert noch keine Verwaltungs- oder Rechtsprechung. Wie bei gewöhnlichen Darlehen sind die Zinsen bei den Darlehensgebern steuerbar und beim Darlehensnehmer abzugsfähig. Das Gleiche gilt für die Darlehens- und Schuldbeträge bei der Vermögens- bzw. Kapitalsteuer. Die Darlehensgewährung ist von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Die Gebühr der Crowdfunding-Plattform unterliegt als ausgenommene Kreditvermittlung ebenfalls nicht der Mehrwertsteuer. Hat die Crowdfunding-Plattform ihren Sitz oder eine Betriebsstätte in der Schweiz, unterliegen die Gebühren in der Schweiz der Gewinnsteuer. Die Schuldzinsen, welche der Darlehensnehmer an die Darlehensgeber (Investoren) zahlt, unterliegen normalerweise nicht der Verrechnungssteuer. Wenn allerdings die Gesamtschuld 500 000 Franken und die Anzahl der Darlehen bzw. Darlehensgeber 10 bei gleichen Bedingungen oder 20 bei verschiedenen Bedingungen übersteigt, unterliegt der Darlehenszins der Verrechnungssteuer von 35 Prozent. Diesfalls darf der Darlehensnehmer den Darlehensgebern nur 65 Prozent des Zinses auszahlen und muss die restlichen 35 Prozent der Eidg. Steuerverwaltung abliefern. Darlehensgeber mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz können die Verrechnungssteuer zurückfordern, unter der Bedingung, dass sie den Zinsertrag verbucht oder deklariert haben. Ausländische Darlehensgeber können die Verrechnungssteuer in dem Umfang zurückfordern, als das anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen dies vorsieht. Sind die einzelnen Darlehensverhältnisse hypothekarisch abgesichert, besteht zudem eine Quellensteuerpflicht des Darlehensnehmers auf Zinszahlungen an ausländische Schuldner. Eine Entlastung ist ebenfalls aufgrund des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens möglich.

Crowdinvesting

Beim Crowdinvesting werden über die Crowdfunding-Plattform Investoren für Immobilienprojekte gesucht. Diese erwerben entweder Aktien an einer Immobiliengesellschaft oder Miteigentum an einem Grundstück. Die Crowdfunding-Plattform handelt als Vermittlerin oder Maklerin. Häufig ist sie jedoch auch selbst als Projektentwicklerin bzw. -koordinatorin tätig. Bei Direktinvestitionen übernimmt die Crowdfunding-Plattform oft auch die Verwaltung und Abwicklung.

Die Gebühren der Crowdfunding-Plattform unterliegen der Mehrwertsteuer von 8 Prozent. Hat die Crowdfunding-Plattform ihren Sitz oder eine Betriebsstätte in der Schweiz, unterliegen die Gebühren in der Schweiz der Gewinnsteuer. Die Investoren müssen die anteiligen Liegenschaftserträge bzw. die allfälligen Dividenden der Immobiliengesellschaft als Einkommen bzw. Ertrag versteuern. Das Gleiche gilt für die Aktien bzw. Miteigentumsanteile bei der Vermögens- bzw. Kapitalsteuer. Je nach Belegenheitskanton der Liegenschaft fallen bei Direktbesitz ausserdem Liegenschaftssteuern an. Bei Erwerb und Veräusserung von Miteigentumsanteilen sind je nach Kanton Handänderungssteuern und Grundstückgewinnsteuern geschuldet. Juristische Personen und Investoren, welche die Miteigentumsanteile im Geschäftsvermögen halten, müssen auch einen allfälligen Kapitalgewinn versteuern. Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer ist ein Kapitalgewinn bei Privatinvestoren steuerfrei. Allerdings laufen Privatinvestoren Gefahr, als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden, wenn sie mehrere solche Direktinvestitionen tätigen. Diesfalls unterliegen die Liegenschaftserträge und Veräusserungsgewinne ausserdem der AHV.

TAX PARTNER AG – PROFIL

Tax Partner AG, Taxand Schweiz, ist spezialisiert auf schweizerisches und internationales Steuerrecht und als führende unabhängige Steuer-Boutique anerkannt. Mit aktuell 11 Partnern und insgesamt rund 40 Steuerberatern berät Tax Partner seit ihrer Gründung im Jahr 1997 nationale und multinationale Unternehmen sowie Privatpersonen.

Tax Partner deckt das gesamte Spektrum der Steuerberatung ab und bietet dem Kunden damit eine einzigartig umfassende Servicequalität.

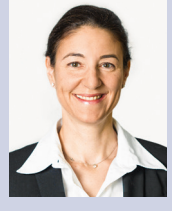
Im Rahmen des weiteren Ausbaus ihrer internationalen Beziehungen war Tax Partner im Jahr 2005 Mitgründerin von Taxand. Taxand ist die weltweit grösste unabhängige Organisation von Steuerberatern, welche qualitativ hochwertige und integrierte internationale Steuerberatung erbringt.

Tax Partner wird regelmässig in verschiedenen internationalen Publikationen als führendes Steuerberatungsunternehmen in der Schweiz nominiert.

Taxpartner Taxand

Tax Partner AG
Talstrasse 80
8001 Zürich
www.taxpartner.ch

ZUR PERSON



Stephanie Eichenberger
lic. iur., Rechtsanwältin,
dipl. Steuerexpertin
Partnerin